

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Persoalan utang piutang merupakan persoalan yang umum terjadi di kalangan dunia bisnis maupun kehidupan masyarakat. Pinjaman yang sering dilakukan oleh masyarakat dan pelaku usaha ialah melalui bank, dimana bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang diberi izin oleh pemerintah. Bank merupakan salah satu bagian yang tak terpisahkan dalam lalu lintas perekonomian suatu negara yang berguna untuk meningkatkan perekonomian masyarakat. Bank mempunyai 2 (dua) tugas yakni menghimpun dan menyalurkan, yang salah satunya pemberian kredit.

Fenomena utang piutang yang terjadi di dunia bisnis dan kehidupan masyarakat membuktikan bahwa peradaban kehidupan masyarakat dalam menjalankan kehidupannya dan mengembangkan kehidupannya tidak bisa berdiri sendiri melainkan terkait satu sama lain. Apabila masyarakat dalam pengelolaan utang piutang dengan benar dan bijaksana dapat digunakan sebagai pemicu dan pemacu kesejahteraan.

Perkembangan ekonomi harus didukung dengan kemudahan dalam melakukan peminjaman kredit oleh bank bagi para pelaku usaha untuk meningkatkan produksi dan mengembangkan usahanya. Bank merupakan lembaga pembiayaan yang mampu mendorong pertumbuhan perekonomian

nasional yang memberikan berbagai fasilitas kepada masyarakat. Salah satu fasilitas perbankan adalah pemberian kemudahan fasilitas kredit yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam pengembangan usaha. Kredit yang diberikan dengan agunan/jaminan berupa hak atas tanah, pengikatan jaminannya tidak boleh dituangkan dalam akta dibawah tangan.

Masyarakat khususnya kalangan perbankan sangat berharap dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka masalah-masalah ke tidak praktisan eksekusi hak jaminan yang dahulu timbul pada saat berlakunya hipotek menjadi tidak muncul lagi atau setidaknya-tidaknya dapat dikurangi sehingga tidak menimbulkan problema baru dalam dunia perbankan. Hak tanggungan dirancang sebagai hak jaminan yang kuat dengan ciri eksekusi yang mudah dan pasti.

Hal ini disebabkan pengikatan jaminan atas tanah, dimana setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan suatu hak baru atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehingga kredit yang diberikan dengan jaminan berupa hak atas tanah harus dijaminakan dengan hak tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sebagaimana telah diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan :

“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Proses pemberian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan, akan menimbulkan kemungkinan dimana nasabah debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya seperti yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Salah satu kelebihan dari sertipikat hak tanggungan adalah adanya hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan berupa hak eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum tetap sama halnya seperti putusan pengadilan.

Apabila debitur cedera janji, maka objek hak tanggungan dapat di jual melalui lelang umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan untuk pelusan piutang pemegang hak tanggungan. Selain titel eksekutorial, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.<sup>1</sup> Ketentuan mengenai pemberian kepastian bagi perbankan dan kemudahan untuk melaksanakan eksekusi di atur Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan Pasal 258 *Reglement Buitengewesten* (RBg). Bank selaku kreditur dapat menjual lelang atas barang tidak bergerak yang dijadikan agunan debitur ketika wanprestasi. Jaminan hak tanggungan memberikan keistimewaan kepada kreditur karena pelunasannya diutamakan kepada kreditur.

Sejarah lelang di Indonesia yakni berawal dari zaman Belanda, yang mana setiap pejabat yang memerintah pada zaman itu selalu meminta fasilitas, seperti mobil dan motor. Untuk efesiensi dan kebermanfaatan maka di buatlah aturan mengenai lelang dalam *Vendu Reglement Stbl.* Tahun 1908 Nomor 189

---

<sup>1</sup> H.R.M. Anton Suranto, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Kencana Prenandamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 9.

dan berlaku sampai saat ini. Proses lelang akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihannya hak objek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa beralihnya hak melalui pemindahan hak dengan lelang dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Namun dalam peralihannya banyak masalah baru yakni seperti objek lelang yang tidak dapat dikuasi oleh pemenang lelang serta pembatalan lelang.

Contoh kasus dengan penetapan Daftar Nomor : 51Pdt.Eks/SHT/2010/PN/BB Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No 339/3009, kasus ini terjadi debitur wanprestasi yaitu tidak membayar cicilan dan penyelesaian kredit investasi untuk penambahan modal dengan Perjanjian Kredit No.0799/NKR/LBG-BDG/2007 tanggal 03 Desember 2007, Jo. Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit (KSUPK). Modal tersebut dijamin menggunakan Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 00434/ Majasetra, atas nama Amir Hutahaeen, SE.MBA., dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00478/ Majasetra, atas nama Iim Indrawati. Yang telah didaftarkan Hak Tanggungan Nomor 339/3009 dengan pemegang hak tanggungan adalah PT. Bank CIMB Niaga, Tbk Jakarta.

Wanprestasi yang telah dilakukan termohon mengakibatkan benda jaminan dimintakan sita eksekusi pada Pengadilan Negeri Bale Bandung setelah

adanya surat pemberitahuan dan surat somasi yang dilayangkan oleh pihak pemohon dan atas kesemuanya tidak ada tanggapan dan itikad baik, dan atas sita eksekusi maka benda jaminan telah disegel akan tetapi termohon masih menguasai dan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung Pusat Termohon diminta untuk menjaga sampai adanya proses selanjutnya Sita Eksekusi yang telah dilakukan sebenarnya adalah pemberian kesempatan terakhir dari Pemohon kepada Termohon untuk segera memenuhi kewajibanya, akan tetapi tidak ada itikad baik juga, sehingga pada akhirnya pemohon mengajukan lelang eksekusi pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, namun setelah adanya pemenang lelang objek lelang (benda jaminan) tidak dapat dikusasi oleh pemenang lelang karena masih dalam kuasa termohon walaupun sudah dilakukan sita eksekusi sebelumnya. Disinilah muncul sebuah permasalahan baru yang sangat merugikan bagi pihak pemenang lelang, sehingga memerlukan sebuah perlindungan hukum yang diberikan negara terkait hak-hak dari pemenang lelang.

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang yaitu apabila adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas objek lelang yang dibelinya untuk memperoleh penguasaan objek lelang yang dimilikinya baik secara yuridis maupun materiil. Dan apabila terjadinya gugutan atau perlawanan pemenang lelang harusnya tidak ikut turut terlibat. Berdasarkan masalah-masalah diatas penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul sebagai berikut:

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS PENGUASAAN OBJEK OLEH PIHAK KE-TIGA DI HUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN”**

## **B. Identifikasi Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas penguasaan objek lelang oleh pihak debitur?
3. Masalah apakah saja yang menjadi kendala perlindungan hukum bagi pemenang lelang Eksekusi Hak Tanggungan?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Ingin mengetahui, mengkaji dan menganalisis pelaksanaan lelang Eksekusi hak tanggungan menurut peraturan perundang-undang yang berlaku.
2. Ingin mengetahui, mengkaji, dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan objek lelang oleh pihak ke-tiga.
3. Ingin mengetahui, mengkaji, dan menganalisis masalah apa saja yang menjadi kendala perlindungan hukum bagi pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Dari tujuan di atas, maka penulis dalam pembahasan ini dapat memberikan kegunaan dan manfaat serta hasil yang kiranya diperoleh yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

Kegunaan teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk ilmu pengetahuan hukum jaminan di Indonesia khususnya mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Objek Lelang Oleh Pihak Ke-Tiga.

## 2. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi bagi subjek dan atau objek masalah yang sedang diteliti untuk dapat mengimplementasikan dalam kehidupan sehari-hari, kemudian diharapkan mampu memberikan penjelasan bagi masyarakat serta pihak lain untuk dapat memahami dan mengetahui dalam perspektif yuridis maupun nonyuridis mengenai subjek dan /atau objek masalah yang diteliti serta diharapkan dapat menambah wahana kepustakaan yang meneliti dan mengkaji masalah yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Objek Lelang Oleh Pihak Ke-Tiga.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia.

Atas dasar gagasan dari alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut dapat disimpulkan

bahwa konsepsi negara hukum yang dimaksud adalah konsepsi negara kesejahteraan atau negara hukum *materil* yaitu peranan negara tidak hanya sebatas penjaga malam (*nachtwachterstatat*), tetapi negara juga harus ikut bertanggung jawab dan ikut campur dalam menciptakan kesejahteraan.

Selain istilah negara hukum dengan memakai istilah *rechstaat*, dan istilah *the rule of law*, dari sisi lain juga ada istilah negara hukum dengan sebutan negara hukum formil dan *materil*. Peran pemerintahan dalam negara hukum formil dibatasi. Artinya, pemerintah (negara) hanya menjadi pelaksanaan segala keinginan rakyat yang dirumuskan para wakilnya di parlemen. Karena sifatnya yang pasif, maka negara diperkenalkan sebagai negara penjaga malam. Negara hukum *materil* mengamanatkan peran bahwa peran negara tidak hanya sebatas penjaga malam, tetapi negara juga ikut bertanggungjawab dan ikut campur dalam menciptakan kesejahteraan rakyat. Pandangan *Roscoe Pound* tujuan hukum yaitu kesejahteraan semua dan setiap warga negara. Inilah yang merupakan cita-cita suatu *welvaartstaat* atau negara kesejahteraan. Hukum harus dibangun dijadikan panglima selain juga agar hukum dapat menjadi sarana pembangunan dan sekaligus sebagai sarana pembaharuan masyarakat (*law as a tool of social engineering*).<sup>2</sup>

Dengan melaksanakan negara kesejahteraan dan merupakan suatu upaya untuk mencapai tujuan negara sebagaimana termuat dalam falsafah Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

---

<sup>2</sup> Pound, R, *An Introduction Of The Philowophy Of Law*, Oxford University Press, 1975, hlm. 47.



maupun Pasal 33 dalam hubungan dengan Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dalam menjalankan pembangunan nasional yang mencakup segala bidang kehidupan baik itu bidang ekonomi, politik, sosial, budaya dan tentunya tidak ketinggalan pembangunan di bidang hukum yang harus dilakukan secara berkesinambungan.<sup>3</sup>

Di dalam kerangka hukum pembangunan yang di gagas Mochtar Kusumaatmaja mempunyai empat fungsi, sebagai berikut :

1. Hukum sebagai pemeliharaan ketertiban dan keamanan.
2. Hukum sebagai sarana pembangunan.
3. Hukum sebagai sarana penegak keadilan.
4. Hukum sebagai sarana pendidikan masyarakat.<sup>4</sup>

Hukum ekonomi pembangunan yang menyangkut peraturan perundang-undangan dalam cara peningkatan dan pengembangan kehidupan ekonomi Indonesia (peningkatan produksi) secara nasional maka produk hukum nasional yang menjamin kepastian, ketertiban, penegakan, dan perlingungan hukum yang berintikan keadilan dan kebenaran diharapkan maupun mendukung pertumbuhan dan perkembangan perekonomian nasional, serta mengamankan dan mendukung hasil pembangunan nasional.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Edisi Keempat, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 2.

<sup>4</sup> Sunaryati Hartono, *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia*, Bina Cipta, Bandung, 1988, hlm. 8.

<sup>5</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Penerbit Bina Cipta, Bandung, 1982, hlm.13.

Lembaga keuangan bank memiliki misi dan fungsi sebagai agen pembangunan yaitu, sebagai lembaga yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat.

Salah satu sasaran hukum yang diperlukan dalam menunjang pembangunan perekonomian nasional adalah peraturan tentang jaminan termasuk peraturan tentang eksekusi jaminan. Perangkat hukum ini diperlukan untuk kepentingan dunia usaha dalam menyelesaikan masalah utang piutang secara sederhana, cepat dan biaya ringan. Perkembangan perekonomian dan perdagangan serta pengaruh globalisasi yang melanda dunia usaha dewasa ini, serta mengingat modal yang dimiliki oleh perusahaan dapat umunya sebagian besar pinjaman yang berasal dari bank, penanam modal, dan maupun cara-cara lain yang dipebolehkan oleh hukum.

Permasalahan penyelesaian utang piutang dalam masyarakat perbankan mengakibatkan timbulnya masalah-masalah yang berantai. Maka dari itu lembaga jaminan oleh lembaga perbankan yang dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Apabila debitur cedera janji, maka objek hak tanggungan dapat dijual melalui lelang umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan untuk pelusan piutang pemegang hak tanggungan.

Masyarakat yang ingin memperoleh fasilitas kredit dari bank harus ada perjanjian secara tertulis dimana adanya kesepakatan antara pihak kreditur dan

debitur, maka dari itu adapun perjanjian yang diatur sebagaimana di dalam peraturan perundang-undangan.

Perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Pengertian perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang termuat dalam Pasal 1313 yang merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Menurut Salim H.S definisi perjanjian yang dirumuskan di dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki beberapa kelemahan yaitu hanya menyangkut sebagai berikut :

1. Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian.
2. Tidak tampak asas konsensualisme.
3. Bersifat dualisme.

Berdasarkan kelemahan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka menurut Salim H.S adalah; “Perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subjek hukum lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang disepakatinya”.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak, Perjanjian, Pinjaman dan Hibah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 15.

Perjanjian pembebanan jaminan dapat dilakukan dalam bentuk lisan dan tertulis. Perjanjian pembebanan dalam bentuk tertulis dilakukan dalam dunia perbankan.

Adapun syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, menyatakan :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal atau objek tertentu.
4. Adanya suatu sebab yang halal.<sup>7</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad, syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan :<sup>8</sup>

1. Adanya Persetujuan Kehendak Antara Pihak-Pihak Yang Membuat Perjanjian (Konsensus).

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, se iya sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Sebelum adanya persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*) dimana pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya, kemudian

---

<sup>7</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, P.T Alumni, Bandung, hlm. 205.

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 228.

pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan. Kehendak itu dapat dinyatakan baik secara bebas maupun diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh para pihak tersebut.

Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga dan berdasarkan kemauan sukarela para pihak. Dalam pengertian persetujuan kehendak termasuk pula tidak adanya kekhilafan dan penipuan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa dikatakan tidak adanya paksaan itu apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya menakut-nakuti, misalnya akan membuka rahasia sehingga orang tersebut terpaksa menyetujui perjanjian.

Akibat hukum tidak adanya persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, maupun penipuan) adalah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada Hakim. Menurut ketentuan Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun, dalam hal terdapat paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dan dalam hal terdapat kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan itu.

## 2. Kecakapan Para Pihak

Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada umumnya, seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami, sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya dan bagi seorang istri harus ada izin suaminya. Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, dan apabila pembatalannya tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian tetap berlaku.

## 3. Suatu Hal Atau Objek Tertentu

Suatu hal atau objek tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian dan prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

## 4. Adanya Suatu Sebab Yang Halal

Kata causa berasal dari bahasa Latin yang artinya sebab. Sebab adalah suatu yang menyebabkan dan mendorong orang membuat

perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengartikan *causa* yang halal bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak.

Ketentuan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa Undang-Undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, karena yang diperhatikan atau diawasi oleh Undang-Undang itu ialah “isi perjanjian itu”, yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak serta isinya tidak dilarang oleh Undang-Undang, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuannya. Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:<sup>9</sup>

#### 1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak bermaka bahwa setiap orang

---

<sup>9</sup> Riduan Syahrani, *Op.Cit*, hlm. 207.

bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar ketentuan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

## 2. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengandung pengertian bahwa perjanjian itu terjadi saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, sehingga sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

## 3. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini dapat disimpulkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan akibat suatu perjanjian, yaitu adanya kepastian hukum yang mengikat suatu perjanjian.

## 4. Asas Itikad Baik

Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Sedangkan pengertian bank yang termuat di dalam Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.



Diatas dirumuskan salah satu tugas bank adalah menyalurkan dana kepada masyarakat berupa kredit, adapun pengertian kredit termuat di dalam Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur perihal perjanjian kredit yang sebagaimana tertuang di dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

“Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakang ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”

Kredit bukan merupakan hal yang asing dalam kehidupan sehari-hari di dalam masyarakat, karena sering dijumpai ketika masyarakat melakukan jual beli barang dengan cara kredit. Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan), akan tetapi dengan cara mengansur. Kata kredit berasal dari Bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan akan kebenaran, dan apabila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa pihak bank selaku kreditur memberikan kepercayaan untuk meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah atau debitur, dimana debitur harus mempunyai kemampuan

untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.<sup>10</sup> Kredit pada awalnya mengarah fungsinya untuk merangsang masyarakat guna mencapai tujuan dalam pemenuhan kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Masyarakat yang memperoleh kredit harus memenuhi prestasinya yakni sebagaimana diperjanjikan di dalam perjanjian kredit yakni pemenuhan pokok dan bunga.

Kredit macet suatu keadaan dimana seorang nasabah atau debitur tidak mampu dalam pengembalian pokok kredit dan bunga. Keadaan demikian dalam hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji diatur dalam Pasal 1243 yang berbunyi jo. Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>11</sup>

1. Pasal 1232 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan pengertian wanprestasi atau cidera janji, yaitu :

- a. Lalai memenuhi perjanjian
- b. Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan.
- c. Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan pengertian yang lebih spesifik, bahwa wanprestasi adalah tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah dalam waktu yang ditentukan.

---

<sup>10</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 5.

<sup>11</sup> M. Yahyah Harahap, *Ruang Lingkungan Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 1995, hlm. 168.

Fasilitas yang diberikan bank adalah kredit kepada masyarakat dimana masyarakat bisa memanfaatkan fasilitas kredit tersebut untuk mengembangkan dan meningkatkan taraf hidup, akan tetapi di dalam proses pinjaman nasabah atau debitur harus memberikan agunan. Pengertian agunan termuat di dalam Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan , yaitu “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.

Benda jaminan dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dalam mengembangkan usahanya, hal ini memberikan kepastian hukum bagi kreditur maupun debitur. Kepastian bagi kreditur adalah kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitur. Sedangkan bagi debitur adalah kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga yang ditentukan.

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahaan dari istilah *security of law* atau *zakerheidesstelling*. Sedangkan pengertian hukum jaminan yang dikemukakan oleh H. Salim HS adalah sebagai berikut :<sup>12</sup> “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitanya pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”.

---

<sup>12</sup> Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 6.

Pemberian jaminan kebendaan selalu berupaya menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakan guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) dari seorang utang debitur. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan si debitur sendiri atau kekayaan seorang pihak ke-tiga. Oleh karena itu, pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tertentu, memberikan kepada kreditur tersebut yaitu *privilege* atau kedudukan istimewa terhadap kreditur lainnya.

Berkaitan dengan jaminan pendapat Subekti yang menyatakan bahwa, suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) ialah suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, yang dapat dipertahankan terhadap orang lain. Apabila terjadi kepailitan pada debitur maupun penjamin (pihak ketiga), akan berlalu ketentuan jaminan secara umum yang termaktup dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni : “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur”.

Demikian dengan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni :

“Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan”

Dengan demikian, pelaksanaan eksekusi jaminan kredit yang berupa jaminan kebendaan dapat diupayakan melalui pengajuan permohonan fiat eksekusi kepada pengadilan yang berwenang.

Jaminan kredit yang paling aman adalah jaminan kebendaan. Sesuai dengan sifat hak kebendaan, maka hak tersebut bersifat khusus di mana beda jaminan tersebut dikhususkan bagi kepentingan pemberi kredit, dan hak kebendaan juga mengikuti bendanya, sehingga dapat dipertahankan dari siapa pun. Karenanya jenis jaminan kebendaan ini lebih aman dibandingkan jenis jaminan perseorangan, analisis terhadap benda yang akan dijadikan jaminan kredit juga harus memperhatikan nilai benda jaminan. Karena berkaitan dengan pengambilalihan uang, maka realisasi penjaminan juga harus selalu berupa menguangkan benda jaminan dan mengambil pelunasan dari hasil penguasaan benda jaminan.

Dengan demikian, barang yang dapat dijadikan setidaknya haruslah:

1. Suatu benda atau suatu hak yang dapat dinilai dengan uang. Untuk menguangkan benda jaminan perlu bahwa benda itu dialihkan kepada pihak lain.
2. Barang yang dapat dijadikan jaminan haruslah benda atau hak yang boleh dialihkan kepada orang.

3. Secara finansial nilai kebendaan jaminan harus lebih tinggi di banding dengan nilai utangnya.<sup>13</sup>

Sehingga apabila dilakukan penjualan atas barang jaminan, diharapkan hasil penjualan dapat mengembalikan seluruh nilai pokok berikut bunga dan yang terutang, serta seluruh biaya yang diperlakukan guna menguangkan barang jaminan tersebut.

Dengan berlalunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ada Pasal yang menjelaskan perihal hak milik yang dapat di jadikan jaminan yakni Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi “Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”. Maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah .

Merujuk pengertian hak tanggungan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”

---

<sup>13</sup> R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 19.

Selanjutnya ketentuan angka 4 Penjelasan Umum Undang-Undang

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan antara lain menyatakan :

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”

Dengan demikian, sesuai uraian di atas, dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diatur bahwa untuk melindungi kreditur apabila debitur wanprestasi adalah melalui eksekusi hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, pemenang hak tanggungan pertama mempunyai hak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Sementara itu, ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan :

Ayat (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Merujuk pada ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat diartikan bahwa jika debitur cedera janji maka objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum yang dilakukan menurut tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, diikuti dengan pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur lainnya.

Menurut pendapat Yahya Harahap bahwa, Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur dua konsep atau sistem pelaksanaan pemenuhan pelunasan utang yang diikat dalam perjanjian Hak Tanggungan, yaitu:<sup>14</sup>

1. Eksekusi objek Hak Tanggungan

Apabila debitur cidera janji, pemenuhan pembayaran utang dilakukan melalui :

---

<sup>14</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 199.



a. Parate eksekusi biasa berdasarkan Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu dengan :

- 1) Meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri
- 2) Berdasarkan permintaan itu, Ketua Pengadilan Negeri melaksanakan penjualan lelang.

b. Melalui penjualan lelang atas kekuasaan sendiri berdasarkan Penjelasan Pasal 6, yaitu:

- 1) Apabila dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), pemberi Hak Tanggungan berjanji bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan.
- 2) Pemenang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada kantor lelang/pejabat lelang.

## 2. Penjualan dibawah tangan oleh pemegang Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan dan penjelasan tentang eksekusi Hak Tanggungan diatas maka pada dasarnya pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi dengan menggunakan parate eksekusi. Dengan adanya parate eksekusi ini seharusnya penjualan objek Hak Tanggungan adalah melalui permohonan *fiat* eksekusi oleh pengadilan.

Menurut Pasal 200 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) , Pasal 216 ayat (1) *Reglement Buitengewesten* (RBg) yang berbunyi:

“Penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu dan berdiam di tempat di mana penualan itu harus dilakukan atau di dekat tempat itu”.

*Polderman* dalam disertasinya pada tahun 1913 yang berjudul “*Het Openbare Aan Bod*” yaitu: “menyebutkan pengertian lelang yaitu: “Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat”. *Polderman* selanjutnya mengatakan bahwa syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan bagi si penjual.

Dengan demikian syaratnya ada 3 (tiga), yaitu:<sup>15</sup>

1. Penjualan umum yang harus selengkap mungkin (*volledigheid*).
2. Ada kehendak untuk mengikat diri.
3. Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Jadi, setelah sita eksekusi dimana debitur tidak melaksanakan sebagaimana kewajibannya, undang-undang memerintahkan pelunasan barang sitaan. Cara penjualannya dengan perantara Kantor Lelang, dan penjualnya disebut Penjual Lelang (*executoriale verkoop*).

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 165.

Berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR, dalam pelaksanaan lelang, Ketua Pengadilan Negeri wajib meminta intervensi kantor lelang, dalam bentuk bantuan menjalankan penjualan barang sitaan dimaksud.

Sedangkan pengertian lain mengenai lelang menurut Pasal 1 Peraturan Lelang LN 1908 No. 198 jo. LN 1940 No.54 adalah adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga naik – naik, turun – turun, dan atau tertulis melaui usaha mengumpulkan para peminat atau peserta lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang atau *Vendemeester*.<sup>16</sup>

Dengan demikian pengertian umum lelang, yakni penjualan barang yang terbuka untuk umum dan biasa disebut penjual umum:

1. Bisa dilakukan secara langsung maupun melalui media elektronik
2. Dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis.

Siapa saja yang bermiat dapat ikut melakukan penawaran asal memenuhi syarat yang ditentukan.

Lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya, oleh karena itu diatur sendiri dalam *Vendu Reglement* yang sifatnya *Lex Specialist*.

Sesuai dengan Pasal 1 Angka 2 dan 3 Kep. Menkeu No.304/KMK 01/2002, sebagaimana diubah dengan Kep. Menkeu No. 450/KMK 01/2002 mengklasifikasikan lelang menjadi dua yakni :

1. Lelang Eksekusi

---

<sup>16</sup><http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-lelang-definisi-fungsi-dan.html>, diakses tanggal 15 Desember 2017 Pukul 22.50 WIB.

Jenis lelang ini merupakan penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti Hipotek, Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia.

Jenis atau bentuk lelang inilah yang dimaksud Pasal 200 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan atau Pasal 215 *Reglement Buitengewesten* RBg :

- a. Penjualan dimuka umum barang milik tergugat (tereksekusi) yang disita oleh Pengadilan.
- b. Penjualan dimuka Pengadilan Negeri melau perantara Kantor Lelang.

Syarat pokok yang melekat pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal ayat (1) 200 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)/ Pasal 216 *Reglement Buitengewesten* (RBg), eksekusi didahuli dengan sita eksekusi (*executoriale beslag, executory seizure*).<sup>17</sup>

## 2. Lelang Noneksekusi

Jenis ini merupakan penjualan umum di luar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan yang terdiri dari :

- a. Lelang barang milik/dikuasai negara
- b. Lelang sukarela atas barang milik swasta.<sup>18</sup>

Dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang dapat ditemukan asas lelang, yaitu:<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 116.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 117.

### 1. Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan adalah yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif yang memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi dan golongan Asas ini dipenuhi oleh ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lelang yang menentukan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Pengumuman lelang berperan sebagai sumber bagi masyarakat untuk mendapatkan informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang pelaksanaan lelang.

### 2. Asas Keadilan

Asas keadilan adalah membuat adanya keadilan dalam pelaksanaan lelang. Dalam proses pelaksanaan lelang harus memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan dan diberlakukan sama kepada masyarakat pengguna jasa lelang. Asas ini menghendaki para pihak memenuhi dan melaksanakan isi lelang yang tercantum dalam Risalah Lelang, yang mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi secara adil dari para pihak dan memikul kewajiban untuk melaksanakan isi Risalah Lelang itu dengan itikad baik (*good faith*).

### 3. Asas kepastian hukum

Kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan

---

<sup>19</sup><https://www.balailelang.co.id/index.php/home/asas-asas-dalam-pelaksanaan-lelang>, diakses tanggal 17 Desember 2017 Pukul 15.00 WIB.

keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara. Dalam setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik peralihan hak (*acta van transport*) atas barang sekaligus sebagai alas hak penyerahan barang. Tanpa Risalah Lelang, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang tidak sah (invalid). Pelaksanaan lelang yang demikian tidak memberi kepastian hukum tentang hal-hal yang terjadi, karena apa yang terjadi tidak tercatat secara jelas sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian. Oleh karena itu, Risalah Lelang sebagai figur hukum yang mengandung kepastian hukum harus diaktualisasikan dengan tegas dalam undang-undang yang mengatur tentang lelang.

#### 4. Asas efisiensi

Asas efisiensi dalam lelang akan memberikan jaminan pelayanan penjualan dengan cepat dan mudah karena dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan, pengesahan sebagai Pembeli dilakukan pada saat itu juga, dan penyelesaian pembayaran dilakukan secara tunai serta biaya yang relatif murah. Asas efisiensi ini juga akan menjamin pelaksanaan lelang menjadi media terbaik dalam proses jual beli sebab potensi harga terbaik akan lebih mudah dicapai dikarenakan secara teknis dan psikologis suasana kompetitif tercipta dengan sendirinya. Dengan demikian akan terbentuk iklim pelaksanaan lelang yang adil, kondusif, dan berdaya saing.

## 5. Asas akuntabilitas

Asas akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, asas ini menghendaki agar lelang yang dilaksanakan dapat dipertanggung jawabkan oleh Pejabat Lelang, penjual dan pembeli kepada semua pihak yang berkepentingan dan masyarakat. Pertanggung jawaban Pejabat Lelang administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang. Pertanggungjawaban penjual dalam rangka penghapusan, pelaksanaan eksekusi, atau kepentingan lainnya. Pertanggung jawaban pembeli kewajiban dalam pelunasan pembayaran harga pokok lelang, pembayaran Bea Lelang, dan pembayaran pajak-pajak yang dikenakan atas pelaksanaan lelang.

Adapun penjualan dengan cara lelang mempunyai beberapa kelebihan, yaitu:<sup>20</sup>

1. Adil, karena lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas di antara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta lelang akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
2. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independent.

---

<sup>20</sup> I Made Soewandi, *Balai Lelang (kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)* Gloria, Yogyakarta. 2005, hlm. 19.

Pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak-pihak mengajukan keberatan atas penjualnya tersebut.

3. Cepat dan efisien, karena lelang didahulukan dengan pengumuman, sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayaran secara tunai.
4. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang dasarnya menggugurkan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
5. Memberikan kepastian hukum, karena setiap pelaksanaan lelang diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik, yang mempunyai pembuktian sempurna.

Beberapa asas yang telah dikemukakan diatas merupakan kelebihan bagi masyarakat dalam mengikuti proses penjualan lelang yang diselenggarakan baik oleh pengadilan dan pihak ke-tiga yakni kantor lelang yang ditunjuk oleh bank atau oleh pengadilan.

Berdasarkan uraian diatas berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang memberikan kewenangan terhadap kreditur untuk bisa langsung menguasai objek yang dijadikan jaminan berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati antara kreditur dan debitur dimana di dalam pemberian fasilitas kredit harus disertakan agunan guna



menjamin pelunasan kewajiban nasabah atau debitur penerima fasilitas kredit yakni membayar pokok dan bunga.

Sejalan dengan hal tersebut salah satu perangkat hukum perlindungan terhadap kreditur kaitannya dengan kredit macet tertuang di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Bab II (dua) Pasal 4-7 yang mengatur tentang objek hak tanggungan dan Bab V Pasal 20-21 yang mengatur eksekusi hak tanggungan. Akan belum ada perangkat hukum yang jelas perihal pengatur lelang, yang mana hari ini pengaturan pelaksanaan lelang masih mengacu kepada Pasal ayat (1) 200 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)/ Pasal 216 *Reglement Buitengewesten* (RBg) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang hal ini yang belum terjawab oleh negara perihal perlindungan kepada masyarakat yang mana telah mengikuti lelang dan memenangkan objek lelang.

## **F. Metode Penelitian**

Metode adalah prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu dengan langkah-langkah sistematis. Metode menurut Arief Subyantoro dan FX Suwanto yang dikutip dari buku Anthon F. Susanto Metode adalah prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu dengan langkah-langkah sistematis.<sup>21</sup>

Langkah pertama yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menentukan metode penelitian penulisan dengan permasalahan yang akan dibahas yaitu:

---

<sup>21</sup>Anthon F. Susanto, *Penelitian Hukum Transformatif-Partisipatoris Fondasi Penelitian Kolaboratif Dan Aplikasi Campuran (Mix Method) Dalam Penelitian Hukum*, Setara Press, Malang, 2015, hlm. 159.

## 1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode deskriptif analisis deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini.<sup>22</sup>

## 2. Metode Pendekatan

Penulis skripsi ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat.<sup>23</sup> Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka/data sekunder. Penelitian ini menitikberatkan pada ilmu hukum serta menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku pada hukum jaminan pada umumnya, terutama terhadap kajian tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dilihat dari sisi hukumnya (peraturan perundang-undangan) yang berlaku, dimana aturan-aturan hukum ditelaah menurut studi kepustakaan (*Law In Book*), serta pengumpulan data dilakukan dengan menginventarisasikan, mengumpulkan, meneliti, dan mengkaji berbagai bahan kepustakaan (data sekunder), baik berupa bahan hukum primer.

---

<sup>22</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 97.

<sup>23</sup>*Ibid*, hlm. 106.

### 3. Tahap Penelitian

Tahap Penelitian yang digunakan adalah dilakukan dengan 2 (dua) tahap yaitu:

#### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data yang bersifat teoritis, dengan mempelajari sumber-sumber bacaan yang erat hubungannya dengan permasalahan dalam penelitian skripsi ini. Adapun termasuk data-data sekunder :

- 1). Bahan-bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, meliputi :
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUH Perdata)
  - c) *Het Herzien Indonesisch Reglement* (HIR)
  - d) *Reglement Buitendewesten* (RBg)
  - e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - f) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
  - g) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 Tentang Perbankan
  - h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
  - i) *Vendu Reglement* (peraturan lelang) *Ordonante* 28 Febuari 1908
  - j) *Vendu Instructie* (intruksi lelang) Stb 85.

k) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK0.6/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2). Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan yang menjelaskan bahan hukum primer berupa hasil penelitian dalam bentuk buku-buku yang ditulis oleh para ahli, artikel, karya ilmiah maupun pendapat pada pakar hukum.

3). Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum primer, seperti situs internet, kamus hukum, ensiklopedia hukum dan artikel surat kabar.

#### b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilaksanakan untuk memperoleh data primer yang dibutuhkan untuk mendukung analisis yang dilakukan secara langsung pada objek-objek yang erat hubungannya dengan permasalahan.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan penelitian melalui cara :

a. Studi kepustakaan (*Library Research*), yaitu mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.<sup>24</sup> Dalam hal ini studi kepustakaan mengumpulkan data sekunder dengan melakukan studi dokumen / studi kepustakaan yang dilakukan peneliti terhadap data sekunder dan melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang erat

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 98

kaitannya dengan analisis hukum jaminan, guna mendapatkan landasan teoritis dan memperoleh informasi dalam bentuk ketentuan formal dan data melalui naskah teori yang ada.

- b. Penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu memperoleh data primer dengan cara mengadakan penelitian langsung untuk mendapatkan fakta yang berhubungan dengan objek penelitian. Penelitian langsung ini berupa wawancara tanya jawab untuk mendapatkan data lapangan langsung dari PT Baleman.

## 5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah, dilakukan dengan cara:

### a. Kepustakaan

Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan yaitu menginventarisasi bahan hukum dan berupa catatan tentang bahan-bahan yang relevan, yaitu berupa buku, jurnal hukum, kamus hukum dan catatan. Penelitian dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan data baik dari perundang-undangan, literatur, wawancara, maupun yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

### b. Lapangan

Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti, dan menggunakan alat perekam suara (*voice*

*recorder*) untuk merekam wawancara terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.

## 6. Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah metode yuridis kualitatif yaitu dengan cara menyusunnya secara sistematis, menghubungkan satu sama lain terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain, memperhatikan hirarki perundang-undangan dan menjamin kepastian hukumnya, perundang-undangan yang diteliti apakah betul perundang-undangan yang berlaku dilaksanakan oleh para penegak hukum.

## 7. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian yang dijadikan tempat untuk melakukan penelitian adalah :

### a. Penelitian Kepustakaan

- 1). Penelitian dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung. Jalan Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
- 2). Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung, Jalan Dipatiukur No. 35 Bandung.

### b. Studi Lapangan

- 1). Kantor Balai Mandiri Prasarana (BALEMAN) Kompleks Ruko Atrium Senen Blok B No.3. Senen, Jakarta Pusat.

## 8. Jadwal Penelitian

No	RENCANA KEGIATAN	TAHUN 2018																											
		Sept				Okt				Nov				Des				Januari				February							
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
1	Persiapan/ Penyusunan Proposal																												
2	Seminar Proposal																												
3	Persiapan Penelitian																												
4	Pengumpul an Data																												
5	Pengolahan Data																												
6	AnalisisData																												
7	Penyusunan Hasil Penelitian Ke Dalam Bentuk Skripsi																												
8	Sidang																												
9	Perbaikan																												
10	Penjilidan																												
11	Pengesahan																												